



Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais - Cohab Minas

CNPJ: 17.161.837/0001-15

03/04

COHAB MINAS figura como intermediadora. Neste sentido, existe no passivo a contrapartida da obrigação conforme Nota explicativa nº 11: 5. PRESTAMISTAS A RECEBER - CONTRATOS ATIVOS E CONTRATOS ENCERRADOS EM FASE DE DEPURACÃO PARA FINS DE HOMOLOGACÃO JUNTO À CEF (FCVS) (ATIVO) - Em 31 de dezembro de 2014 e de 2013, a carteira da COHAB MINAS apresentava a seguinte posição relativamente aos contratos resultantes do Sistema Financeiro de Habitação:

a) Prestamistas a receber - Contratos ativos:

	(R\$(mil))	
	2014	2013
A curto prazo	50.525	56.645
A longo prazo	38.371	41.499
<b>Total</b>	<b>88.896</b>	<b>98.144</b>
Menos: Provisão para perdas	(40.199)	(40.340)
<b>Valor total, líquido</b>	<b>48.697</b>	<b>57.804</b>

SEGREGADOS EM:

Curto prazo	10.326	16.305
Longo prazo	38.371	41.499
<b>Valor total, líquido</b>	<b>48.697</b>	<b>57.804</b>

Estão representados, na sua maior parte, por financiamentos concedidos a mutuários, em conformidade com o Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e com planos próprios de habitação; têm prazo de amortização em geral de 25 anos, com uma média ponderada de juros variáveis entre 2,3% e 8% ao ano (5,492% média ponderada geral); estão sujeitos à atualização monetária com base nos índices pactuados aplicáveis a operações desta natureza. Os financiamentos têm garantia hipotecária e de seguro, neste caso contra riscos de morte, invalidez permanente e de danos físicos.

A Administração da COHAB MINAS constituiu provisão para perdas das parcelas dos contratos que estão vencidas há mais de 180 dias e não recebidas. A Administração da COHAB MINAS acredita que esta provisão deverá ser suficiente para cobertura das perdas. Eventuais perdas adicionais, se houverem, serão reconhecidas à medida que forem identificadas, todavia, no momento, esta é a melhor estimativa da Administração da COHAB MINAS. A maioria dos contratos tem seu vencimento final em 2016 e 2017.

b) Contratos encerrados em fase de depuração para fins de homologação junto à CEF (FCVS)

	(R\$(mil))	
	2014	2013
Contratos homologados	545.710	524.732
Contratos homologados em fase de revisão final	12.090	-
Contratos homologados VAF 4	55.463	51.954
Contratos habilitados em fase de homologação	1.914	7.179
Contratos a serem habilitados	55.767	48.995
Contratos apresentados para habilitação em fase de re-exame de documentação	141.314	143.590
Outros	330	266
<b>Total</b>	<b>812.588</b>	<b>776.716</b>

Menos: Contratos homologados dos lotes 6 a 8 a serem compensados com empréstimos e financiamentos. (545.710) (576.686)

**Saldo dos contratos a receber em fase de depuração para fins de homologação junto à CEF** 266.878 200.030

Menos: Provisão estimada para perdas com contratos (184.786) (174.968)

**Saldo dos contratos a receber líquido de provisão estimada para perdas no recebimento.** 82.092 25.062

Contratos homologados: Referem-se a contratos já liquidados pelo mutuário por decorso de prazo, mas que tinham ainda saldos residuais a receber do FCVS (doravante denominados "Contratos FCVS"). Estes contratos foram submetidos à CEF e foram aprovados para fins de pagamento pelo FCVS à COHAB MINAS;

Contratos homologados VAF 4: Referem-se a Contratos FCVS que tinham sido homologados pela CEF anteriormente, mas que foram reavaliados pela mesma e foram identificadas pendências a serem resolvidas pela COHAB MINAS para fins de nova reapresentação para homologação;

Contratos a serem habilitados: Referem-se a Contratos FCVS, em fase de preparação de documentação pela COHAB MINAS, para fins de apresentação para homologação à CEF;

Contratos apresentados para habilitação em fase de reexame de documentação: São contratos que já foram habilitados pela COHAB MINAS junto à CEF, mas que tiveram a sua homologação negada. Estes contratos necessitam ser reexaminados na sua íntegra pela COHAB MINAS para nova reapresentação à CEF; e

Provisão estimada com perdas para contratos: Esta provisão foi calculada considerando a fase de cada tipo de contrato, com base em estimativa feita pela COHAB MINAS para perdas na homologação de contratos pela CEF, em termos globais, pela impossibilidade de ser feita considerando contrato-a-contrato.

No momento, ainda pendente de normalização pelo Governo Federal sobre o pagamento à COHAB MINAS ou a compensação com financiamentos a pagar dos valores de financiamentos cujo prazo de pagamento já encerrou, mas com saldos devedores a receber - homologados e ainda pendentes de homologação ou de apresentação à CEF para fins de homologação - de responsabilidade do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS). Parte substancial dos contratos nessa condição já foram homologados pela CEF, e estão demonstrados como redução do saldo dos empréstimos obtidos para financiar os prestamistas, ambos de mesma natureza. Da mesma forma, inexistente regulamentação para a compensação do valor do FCVS trimestral, demonstrado no Passivo a longo prazo por R\$28 milhões (2013 - R\$27 milhões). Adicionalmente, existem valores relativos ao FCVS incluídos nas parcelas dos contratos vincendos, incluídos na conta de Prestamistas a receber, cujo montante não foi determinado para fins deste relatório. Comentários adicionais sobre os devedores por vendas compromissadas estão incluídos na Nota Explicativa nº 1, em especial no tocante às perdas futuras e aos valores já reconhecidos como despesas, principalmente em anos anteriores.

c) Efeitos de ativos e passivos do Sistema Financeiro Habitacional: Em 31 de dezembro de 2014 e de 2013, a situação entre os Ativos e Passivos decorrentes do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) apresenta a seguinte posição:

	(R\$(mil))	
	2014	2013
Prestamistas a receber e valores relativos ao FCVS homologados, em fase de homologação e em fase de habilitação junto à CEF, líquido de provisão para perdas	10.326	16.305
Longo prazo	120.463	66.561
<b>Total a receber</b>	<b>130.789</b>	<b>82.866</b>
Empréstimos habitacionais	3.882	887
Curto prazo	32.966	10.078
Longo prazo	28.295	27.296
FCVS trimestral a recolher - longo prazo	65.143	38.261
<b>Total a pagar</b>	<b>65.143</b>	<b>38.261</b>

Resultado entre ativos e passivos relacionados com o Sistema Financeiro de Habitação - Ativo líquido (Nota explicativa nº 1) 65.646 44.605

d) Demonstração da compensação dos valores a receber do FCVS (ATIVO) com os Empréstimos habitacionais (Passivo)

A carteira imobiliária da Companhia é oriunda das operações de empréstimos do extinto Banco Nacional da Habitação (BNH) e está em fase de liquidação seja por decorso de prazo contratual final ou pela sua quitação nos termos da Lei nº 10.150.

Os saldos dos empréstimos podem ser assim demonstrados em 31 de dezembro de 2014 e 2013:

	(R\$(mil))	
	2014	2013
<b>Bancos</b>	<b>582.481</b>	<b>587.531</b>
Banco do Brasil S/A	77	120
Caixa Econômica Federal	-	-
MINASCEIXA	582.558	587.651
<b>Total do passivo</b>	<b>(545.710)</b>	<b>(576.686)</b>
Menos: FCVS a deduzir	36.848	10.965
<b>Total do passivo SEGREGADO ENTRE:</b>	<b>3.882</b>	<b>887</b>
Circulante	32.966	10.078
Longo prazo	36.848	10.965

Os empréstimos representam recursos obtidos para execução dos programas de habitação, estão sujeitos a encargos variáveis entre 0% a 3,08% ao ano (correspondendo a uma média ponderada de 3,02% ao ano) mais correção monetária, e estão sendo amortizados em prestações mensais, em sua maioria, até o ano 2016 (dois contratos de Iturama terão seu vencimento em 2019). Em 31 de dezembro de 2014, existiam 36 (31/12/2013 - 48) contratos firmados.

6. INDENIZAÇÕES A RECEBER - SINISTROS - Decorrem de indenizações a receber de seguradoras decorrente dos Sinistros ocorridos com os mutuários da Companhia. Em 31 de dezembro, o saldo é assim demonstrado:

	(R\$(mil))	
	2014	2013
Indenizações a receber Por	2.835	3.696
Morte e Invalidez	(1.652)	(1.651)
Perdas c/ seguro provisionada	1.183	2.045

7. SEGUROS DO SFH A RECEBER - Decorrem de valores a receber de seguros do Sistema Financeiro de Habitação que em 31 de dezembro de 2014 foi de R\$1.799 mil (31/12/2013 - R\$763 mil).

8. TERRENOS E BENS IMÓVEIS A COMERCIALIZAR - São representados por:

- Áreas remanescentes de 56 conjuntos habitacionais em estoque (31/12/2013 - 56 conjuntos), cujo custo já foi incluído, total ou parcialmente, no valor correspondente aos conjuntos habitacionais construídos em anos anteriores;

- Por terrenos recebidos do Estado de Minas Gerais em 2004 em dação de pagamento dos valores devidos pelo acionista majoritário à COHAB MINAS, registrados pelo saldo da dívida na época pelo valor de R\$ 4.064 mil; e

- Pelo montante dos imóveis construídos (casas, apartamentos etc.) que foram retornados à Companhia.

É intenção da COHAB MINAS efetuar um levantamento e depuração destes ativos, inclusive para ajustá-los ao valor de mercado, com vistas a manter um efetivo controle sobre os mesmos e permitir a baixa imediata tão logo vendidos, com o consequente ajuste nas contas de Provisão de imposto de renda e contribuição social e na conta do patrimônio.

Atualmente, os terrenos avaliados e não avaliados são os seguintes:

	SALDO AVALIADO (R\$(mil))	
	2014	2013
<b>Terrenos - Áreas remanescentes</b>	<b>8.500</b>	<b>8.500</b>
Oswaldo Barbosa Pena II - Nova Lima	10.502	10.502
Bairro Novo Centro - Santa Luzia	4.479	4.479
Água Branca Teleférico - Contagem	6.420	6.420
Fazenda Marzagão	5.056	5.056
Outros terrenos	28.538	28.538
<b>Total da Avaliação</b>	<b>16.815</b>	<b>16.815</b>
<b>Total de terrenos não avaliados</b>	<b>45.353</b>	<b>45.353</b>

A Companhia provisionou Imposto de Renda e Contribuição Social sobre Lucro Líquido no valor de R\$ 9,7 milhões para fazer face aos tributos sobre a mais valia.

Os ajustes ao valor de mercado dos principais terrenos da Companhia foram efetuados pela primeira vez, como ajustes na abertura do ano de 2009 e ajustados ao valor justo naquela época. Todavia, a Companhia não efetuou uma avaliação dos demais terrenos com vistas a ajustá-los também a valor de mercado, em conformidade com as novas práticas contábeis, por falta de informações disponíveis naquela época. Para fins fiscais, por se tratar de um ajuste para atender às normas contábeis previstas nas normas internacionais de contabilidade, o correspondente ajuste contábil foi feito, conforme permitido pela legislação vigente. A Companhia não atualizou as avaliações feitas em 2009.

A Companhia alienou bens imóveis, terrenos e lotes em 2014 e em 2013, cujo valor foi contabilizado como receita do exercício. Estes ativos não fazem parte dos terrenos avaliados pela Companhia em 2009, e estão demonstrados na receita como segue:

	(R\$(mil))	
	2014	2013
Alienação de Terrenos	884	-
Alienação de Lotes Urbanizados	2.407	4.868
Alienação de Unidades Habitacionais	466	341
<b>Total</b>	<b>3.757</b>	<b>5.209</b>

Em 2012, o terreno Oswaldo Barbosa Pena II (Nova Lima) foi novamente avaliado por R\$19,5 milhões (contabilizado por R\$8,5 milhões em 31/12/2012) e o terreno Fazenda Marzagão foi avaliado por R\$26,2 milhões (contabilizado por R\$ 6,4 milhões em 31/12/2012). Esta avaliação foi feita por engenheiros da Companhia a mais valia não foi reconhecida nas Demonstrações financeiras.

9. INDENIZAÇÕES A PAGAR - As indenizações a pagar aos sucessores de mutuários são compostas por:

	(R\$(mil))	
	2014	2013
Liquidações antecipadas - LA	4.452	5.458
Amortizações extraordinárias - AE	18	18
Sinistros e danos físicos	366	160
<b>Total</b>	<b>4.836</b>	<b>5.636</b>

As liquidações antecipadas se referem a encerramento de contratos de financiamento imobiliários, por quitação antecipada. Estes valores são repassados à CEF.

10. OBRIGAÇÕES RELATIVAS A EMPREGADOS

	(R\$(mil))	
	2014	2013
<b>Curto prazo</b>	<b>1.011</b>	<b>984</b>
FUNDAÇÃO LIBERTAS - Saldo de contribuições a pagar pelo saldamento do Plano	2.373	3.097
<b>Longo prazo</b>	<b>3.384</b>	<b>4.081</b>
FUNDAÇÃO LIBERTAS - Saldo de contribuições a pagar pelo saldamento do Plano	-	-

O saldo a pagar à Fundação LIBERTAS decorre do saldamento do Plano pela COHAB MINAS, conforme está detalhado na Nota explicativa nº. 19.

11. CORRENTISTAS DIVERSOS

	(R\$(mil))	
	2014	2013
<b>Total</b>	<b>4.369</b>	<b>2.797</b>
Condomínio Cidade Administrativa	186	186
Copasa-Saldo Prosam	652	652
PSH Minist Cidades - Gráfica	368	-
Programa Minas Indígena	100	109
Outros Valores a Receber	5.675	3.744

a) São valores a pagar para a administração da Cidade Administrativa referentes aos condomínios do segundo semestre de 2012 e do ano de 2014; e

12. CONVÊNIO MGI - MÓDULO SANITÁRIO - A COHAB MINAS detém um convênio firmado entre a MGI - Minas Gerais Participações S/A. e a COHAB, com intervenção do Estado de Minas Gerais, por intermédio da SEDRU (Secretaria Estadual de Desenvolvimento Regional Política Urbana e Gestora Metropolitana) para a construção de Módulos Sanitários para as casas. A Companhia administra o convênio devido à expertise na área de construções, não havendo qualquer receita e despesa financeira oriunda deste convênio. O Convênio tem um prazo de 12 meses e teve início em 2014 com a previsão de encerramento no meio de 2015 devido a atrasos no início

das obras. Em 31 de dezembro de 2014 o saldo desta obrigação é de R\$31.653 mil.

13. FCVS A RECOLHER - A Companhia provisionou em 31 de dezembro de 2014 R\$28,3 milhões (31/12/2013 - R\$27,3 milhões) referentes ao FCVS trimestral decorrente de obrigação, de vez que optou pela novação da dívida conforme Lei 10.150/2000. O saldo está sendo corrigido normalmente de acordo com o regime contábil de competência de exercícios e pendente de acerto entre a CEF e a Companhia, a ser feito no conjunto de valores a receber e a pagar.

14. VALORES A PAGAR - FEH

	(R\$(mil))	
	2014	2013
Créditos a repassar ao FEH	1.744	5.874
Direitos creditórios da carteira imobiliária da Cohab Minas para o FEH	17.956	7.100
<b>Total</b>	<b>19.700</b>	<b>12.974</b>

a) Referem-se a recursos recebidos dos parceiros relativos ao Programa Minha Casa Minha Vida, que foram totalmente repassados em janeiro de 2015;

b) Referem-se a adiantamentos recebidos do Fundo Estadual de Habitação tendo como contrapartida a transferência de ativos (Terrenos) constantes no Patrimônio da COHAB MINAS.

15. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS CÍVEIS, TRABALHISTAS E OUTRAS

	(R\$(mil))	
	2014	2013
Contingências cíveis	5.786	53
Contingências trabalhistas	5.492	5.261
<b>Total</b>	<b>11.278</b>	<b>5.314</b>

As provisões feitas pela Companhia decorrem de estimativas feitas pela administração para perdas prováveis. Os valores finais podem ser diferentes destes valores estimados. Ações de perdas possíveis e remotas não são provisionadas, de acordo com as normas internacionais de contabilidade.

Em 31 de dezembro de 2014, existem os seguintes processos pendentes e que envolvem a Companhia com efeitos mais relevantes nas Demonstrações financeiras:

a. A Companhia é parte em ações judiciais cíveis (total de 279) que se referem substancialmente a i) a ações por danos morais, ii) usucapião, e iii) indenizações, bem como a e ações tributárias (116 ações) relativamente a IPTU de imóveis comercializados ou a comercializar, cujo desfecho desfavorável na avaliação dos assessores jurídicos é considerado como possível e remota. Para as ações cíveis cuja expectativa de perda é provável, oriunda de eventos passados e pôde ser quantificada pelos os assessores jurídicos, a Companhia constituiu uma provisão de R\$5,8 milhões;

b. A Companhia é parte em ações trabalhistas (total de 53) que se referem substancialmente a i) a processos movidos contra a Companhia por ex-empregados e de empreiteiros terceirizados, cujo desfecho desfavorável na avaliação dos assessores jurídicos é considerado como possível e remota. Para as ações trabalhistas cuja expectativa de perda é provável, oriunda de eventos passados e pôde ser quantificada pelos os assessores jurídicos, a Companhia constituiu uma provisão de R\$5,5 milhões;

c. Ação ordinária movida contra a Companhia referente à desapropriação de uma gleba de terreno na Cidade de Ipatinga. Em 2011, a ação foi revertida a favor da Companhia com provimentos aos agravos com unanimidade de votos conforme CI 264/2011, cujo valor da ação não foi quantificado e seu desfecho é incerto neste momento; e

d. Duas ações populares referentes a pedidos de anulação de procedimento licitatório feito pela Companhia com a finalidade de contratação de construtoras para loteamento de conjuntos habitacionais relativas à Marzagão e Fazenda Boa Vista, nos valores de, respectivamente, R\$10 milhões em 2014 (2013 - R\$10 milhões) e R\$19,8 milhões em 2014 (2013 - R\$19,8 milhões), cujo desfecho também é incerto neste momento cujo desfecho é incerto neste momento. Não foi praticável avaliar o efeito destas ações judiciais nas demonstrações financeiras da Companhia.

16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO - a) Capital Social: Capital autorizado - É composto por R\$230 milhões de ações ordinárias, no valor nominal de R\$ 1,00 cada em 31 de dezembro de 2014 e de 2013. Capital subscrito e integralizado - é representado por 21,5 milhões de ações ordinárias de R\$1,00 cada em 31 de dezembro de 2014 e de 2013.

A Companhia é uma sociedade de economia mista e o Governo do Estado de Minas Gerais detém 99,99% do seu capital social (Nota explicativa nº 1).

b) Adiantamento para futuro aumento de capital: Em agosto de

ITEM	AVALIAÇÃO ATUARIAL ANUAL DE 2013*	AVALIAÇÃO ATUARIAL ANUAL DE 2014
<b>Hipóteses Populacionais</b>		
Base de Dados	Levantamento cadastral individual	Levantamento cadastral individual
Taxa de Rotatividade	Não aplicável	Não aplicável
Novos Entrados	Não aplicável	Não aplicável
<b>Hipóteses Econômico-Financeiras</b>		
Taxa de Juros Técnicos	4,07% a.a	4,50% a.a
Crescimento Real dos Salários	Não aplicável	Não aplicável
Crescimento Real dos Benefícios	Não aplicável	Não aplicável
Fator de Capacidade dos Salários	Não aplicável	Não aplicável
Fator de Capacidade dos Benefícios	Não aplicável	Não aplicável
Índice do Plano	Cotas do Plano	Cotas do Plano
<b>Hipóteses Biométricas</b>		
Mortalidade Geral	AT - 2000 M&F Suavizada em 10%	GIM-94 M&F (DAV-94 M&F)
Mortalidade de Invalídios	AT - 49 M (A100%)	AT - 49 M (A100%)
Entrada em Invalidez	Não aplicável	Não aplicável

(\*). Conforme disponibilizado em Demonstração Atuarial (DA) do exercício de 2013.

PLANO RP9 COHAB SALDADO: O Plano foi registrado no CNPB sob o nº 1982.0027-19 e teve sua aprovação em 07/12/1982, tendo seu início operacional ocorrido em 07/12/1982. O Plano encontra-se fechado a novas adesões desde 31/12/2007 e oferece seus benefícios de aposentadoria na Modalidade de Benefício Definido - BD, sob regime de capitalização. Os Atuários da Fundação LIBERTAS concluíram, que na data de suas avaliações, o Plano COHAB SALDADO apresentava Provisões Matemáticas no valor de R\$43.863 mil, sendo estas superiores ao Patrimônio de cobertura do Plano, no montante R\$42.717 mil, ou seja, um Déficit Técnico Atuarial acumulado de R\$1.146 mil. Portanto, a situa-

ITEM	AVALIAÇÃO ATUARIAL ANUAL DE 2013*	AVALIAÇÃO ATUARIAL ANUAL DE 2014
<b>Hipóteses Populacionais</b>		
Base de Dados	Levantamento cadastral individual	Levantamento cadastral individual
Taxa de Rotatividade	0,00% a.a.	0,00% a.a.
Novos Entrados	Não aplicável	Não aplicável
Composição Familiar de Ativos	EXP. LIBERTAS 2013 - Fator de reversão médio	EXP. LIBERTAS 2014 - Fator de reversão médio
<b>Hipóteses Econômico-Financeiras</b>		
Taxa de Juros Técnicos	5,39% a.a.	5,50% a.a.
Crescimento Real dos Salários	0,00% a.a.	0,00% a.a.
Crescimento Real dos Benefícios	0% a.a.	0% a.a.
Fator de Capacidade dos Salários	Não aplicável	Não aplicável
Fator de Capacidade dos Benefícios	97,82%	97,80%
Índice do Plano	INPC	INPC
<b>Hipóteses Biométricas</b>		
Mortalidade Geral	AT - 2000 M&F Suavizada em 10%	GIM-94 M&F (DAV-94)
Mortalidade de Invalídios	AT - 49 M AGRAVADA EM 100%	AT - 49 M AGRAVADA EM 100%
Entrada em Invalidez	TASA 1927	TASA 1927
Morbidez	GAMA/AXD - EXPERIÊNCIA PREVIMINAS (D80%)**	GAMA / EXP LIBERTAS 2014 (D80%)**

(\*). Conforme disponibilizado em Demonstração Atuarial (DA) do exercício de 2013.

(\*\*) Tábua de Morbidez construída pela GAMA em 2013, com base nos eventos de Auxílio Doença ocorridos na Fundação entre 2003 e 2012.

(\*\*\*) Tábua de Morbidez construída pela GAMA em 2014, com base nos eventos de Auxílio Doença ocorridos na Fundação entre 2004 e 2013.

2014, o Governo do Estado de Minas Gerais fez um aporte para futuro aumento de capital de R\$25,5 milhões para fazer às necessidades financeiras nas operações normais da Companhia.

c) Reservas de lucros e dividendos: De acordo com o estatuto da Companhia, o lucro líquido, se houver, após compensados os prejuízos acumulados, será apropriado consoante a Lei das sociedades por ações e estatuto, como segue: